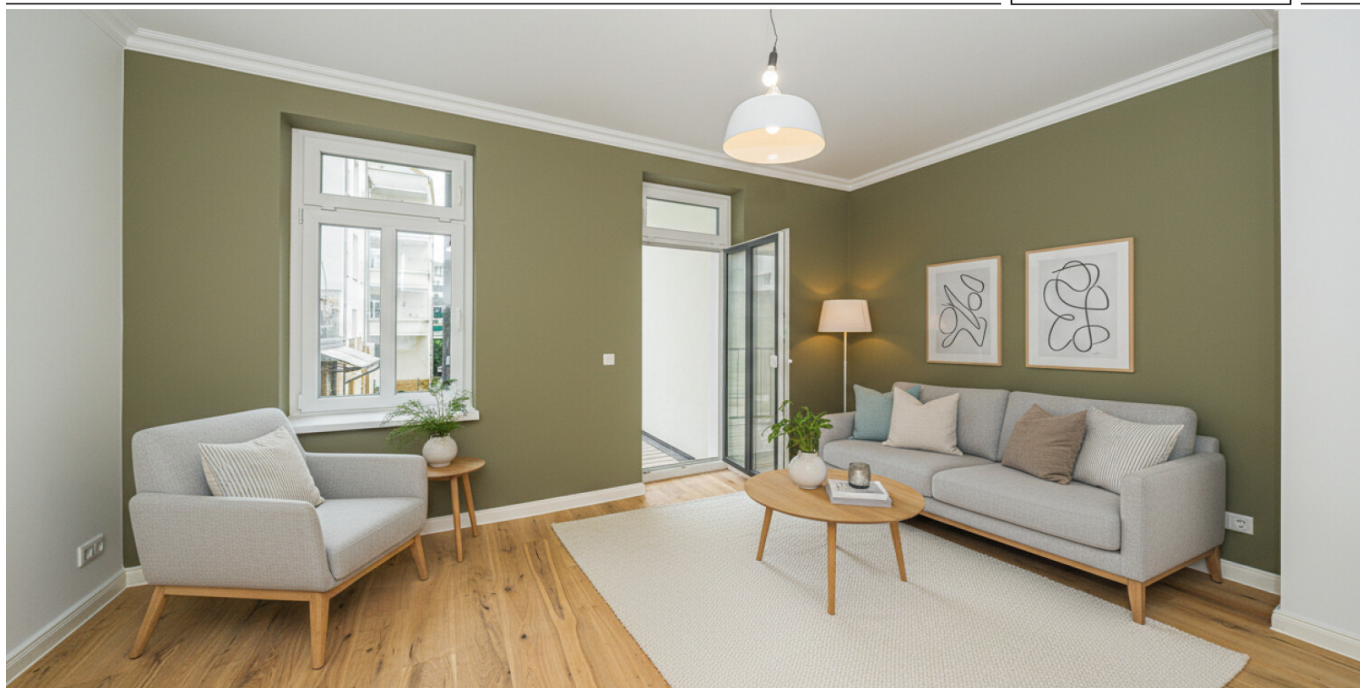


Leipzig – Möckern

Erstbezug nach Sanierung mit hochwertiger Ausstattung - für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Property ID: 25077003_5



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 218.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

At a glance

Property ID	25077003_5
Living Space	ca. 57 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	218.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	36.51 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.11.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

The property



Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

The property



Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

The property



Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

A first impression

Diese hochwertig sanierte Etagenwohnung erstreckt sich über ca. 57 m² und präsentiert sich als attraktives Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Das Gebäude wurde im Jahr 2025 umfassend und fachgerecht saniert, sodass das Wohnen hier zeitgemäßen Ansprüchen entspricht. Die Wohnung, bietet durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Details, die Komfort und Funktionalität miteinander vereinen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Objekts. Hier lädt Echtholzparkett in Verbindung mit einer modernen Fußbodenheizung zu angenehmem Wohngefühl ein. Die offen gestaltete Küche bietet ausreichend Platz für Kochvergnügen und gemeinsame Mahlzeiten.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Räume: Neben dem Wohnbereich steht ein ruhig gelegenes Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Arbeits- oder Gästezimmer und schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und überzeugt mit modernem Design sowie einer komfortablen Sanitärausstattung. Großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen und eine bodengleiche Dusche tragen zum angenehmen Ambiente bei.

Die Kombination aus Dreifachverglasung der Fenster und Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für Energieeffizienz und ein harmonisches Raumklima – das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A.

Die gesamte Immobilie befindet sich nach der abgeschlossenen Sanierung im Erstbezug, sodass alle Elemente von Bodenbelägen über das Heizsystem bis zu den Fenstern und Türen aktuellen technischen Standards entsprechen. Die hochwertige Ausführung zeigt sich in allen Details und unterstreicht das gehobene Ausstattungsniveau dieser Wohnung.

Überzeugen Sie sich vor Ort von der gelungenen Gesamtkomposition dieser Wohnung – gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen alle Besonderheiten persönlich zu zeigen.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

Details of amenities

- Erstbezug nach Sanierung
- Ideal für Eigennutzer oder Investoren
- Energieeffizienzklasse A
- Fußbodenheizung
- Wohnküche
- Balkon
- Echtholzparkett
- Dreifachverglasung
- Kellerabteil
- Verfügbar ab 01.12.2025

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

All about the location

Die Wohnlage befindet sich im Stadtteil Leipzig Möckern, welche verkehrsgünstig angebunden ist und eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe bietet. Der Fockeberg und der Johannispark bieten zudem attraktive Erholungsgebiete, die ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten sind.

Zudem liegt die Leipziger Innenstadt nur wenige Minuten entfernt, sodass alle wichtigen kulturellen, gastronomischen und geschäftlichen Angebote bequem zu erreichen sind.

Die Lage von Leipzig Möckern bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Straßennetz. In der Nähe befinden sich Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Stationen. Ebenso gibt es gute Anbindungen an die B2 und die A9. Dadurch sind auch weiter entfernte Ziele, wie der Flughafen Leipzig/Halle oder die umliegenden Autobahnen, schnell erreichbar.

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.51 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen,

bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25077003_5 - 04159 Leipzig – Möckern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com